

УДК 332.025 : 332.871

**З.В.ГОНЧАРОВА**

*Харківська національна академія міського господарства*

## **ФОРМУВАННЯ РИНКОВИХ ВІДНОСИН У ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОМУ ГОСПОДАРСТВІ ЗА ДОПОМОГОЮ ДОГОВІРНИХ ВІДНОСИН**

Розглядаються особливості та оптимізація договірних відносин, за допомогою яких забезпечується якість обслуговування, захист інтересів споживачів та подальше формування ринкових відносин у сфері виробництва та споживання житлово-комунальних послуг.

При формуванні суспільних відносин договір виступає, насамперед, як угода зацікавлених сторін, яка приводить до єдиного знаменника думки людей по спірним питанням і виступає універсальним регулятором значної частини взаємин у суспільстві (трудові відносини, регулювання прав власності на об'єкти нерухомості, надання житлово-комунальних послуг, постачання товарів, устаткування та ін.).

Згідно з Цивільним кодексом України, договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків [1].

Закон України «Про захист прав споживачів» дає наступне визначення: «Договір – усний чи письмовий правочин між споживачем і продавцем (виконавцем) про якість, терміни, ціну та інші умови, за яких реалізується продукція» [2].

Існують різні точки зору дослідників щодо загальних ознак, які властиві всім видам договорів, незалежно від сфери громадського життя і суб'єктів, що беруть участь в ньому. Наприклад, Ю.А.Тихомиров виділяє [3]:

- добровільність укладання договору, тобто вільне волевиявлення сторін;
- рівність сторін як партнерів;
- згоду сторін з усіх істотних аспектів договору;
- еквівалентний, найчастіше відплатний, характер (на еквівалентність як на універсальну ознаку договорів вказують також Д.Н.Бахрах і А.В.Дьомін [4]);
- взаємну відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання прийнятих зобов'язань;
- законодавче забезпечення договорів, що надає їм юридичну чинність.

В.В.Іванов виключає з наведеного вище переліку еквівалентність та законодавче забезпечення договорів, і пропонує наступні універса-

льні ознаки [5]:

- відособленість волевиявлень суб'єктів;
- узгодженість волевиявлень суб'єктів;
- автономію волевиявлень суб'єктів;
- формальну рівність (рівноправність) суб'єктів;
- передбачуване обов'язкове виконання суб'єктами умов договору.

Сьогодні договірні відносини набули особливої актуальності у сфері житлово-комунального господарства. Перехід до таких відносин визначається та регулюється нормативно-правовими актами, рекомендаціями фахівців у галузі житлово-комунального господарства (ЖКГ) [6-11].

Предметом нашого розгляду є формування договірних відносин у ЖКГ. Відповідно до Закону України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004 - 2010 роки» передбачено реформування системи управління житлово-комунальним господарством, створення нових інституцій управління житловим фондом, які базуються на системі договірних відносин.

Незважаючи на те, що нині ще велика сила інертності адміністративної системи, яка продовжує здійснювати спроби працювати своїми старими методами, усе більше заявляє про себе необхідність перетворень у системі управління об'єктами житлово-комунального господарства та інших формах і методах інвестування в умовах обмежених бюджетних коштів. З'являються нові види власників, господарчі організації різних організаційно-правових форм (служби єдиного замовника (СЄЗ), керуючі організації, інститути управителів), органи самоорганізації населення (об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), квартальні, вуличні, будинкові комітети тощо), взаємовідносини яких будуються на укладанні складних багатосторонніх договорів.

У м.Лозовій та м.Куп'янську Харківської області створено служби єдиного замовника [12, 13], у 2007 р. планується їх створити у м.Чугуєві та м.Ізюмі. СЄЗ у м.Лозовій виступає замовником всіх житлово-комунальних послуг і працює на договірній основі з підприємствами, які їх надають. Розрахунки за надані послуги здійснюються щомісяця, відповідно до актів виконаних робіт. Виконавці послуг обираються за результатами конкурсного відбору. Рішенням Харківської міської ради від 26.07.2006 р. №69/06 створено комунальне підприємство «Жилкомсервіс», яке з 01.01.2007 р. виконує функції єдиного замовника послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових тери-

торій у м. Харкові [14]. Проте, відбір підприємств з надання послуг по утриманню житлових будинків та прибудинкових територій визначено адміністративно, а не за конкурсом [13].

У житловому фонді повільними темпами здійснюється формування реального власника житла. Станом на 01.07.2007 р. [13] в області діє 288 ОСББ, що складає 6,4% від загальної кількості багатоквартирних будинків (п'ять і більше поверхів). По Україні цей показник складає 8,2%, по Полтавській області – 10,3%, Луганській – 8,4%, Донецькій – 7,2%. У м.Харкові створено 192 об'єднання, що складає 2,1% від загальної кількості багатоквартирних будинків. У першому півріччі цього року кількість об'єднань в області збільшилась лише на 10 одиниць.

Аналіз взаємин дає можливість виділити в системі договірних відносин житлово-комунального господарства наступні види договорів [11]:

- між власником житлового фонду (у тому числі органами місцевого самоврядування) та керуючою житловою організацією – забезпечує економічну зацікавленість останньої в ефективному утриманні та використанні житлового фонду;
- між юридичними особами, об'єднаннями власників житла та громадянами, власниками житлового фонду або об'єктів комунального призначення – для надання житлово-комунальних послуг;
- між власником житлового фонду та наймачем житлового приміщення;
- між керуючою організацією та організаціями, які безпосередньо надають послуги поточного обслуговування житлового фонду з урахуванням реальних умов фінансування житлової сфери в місцях.

Для надання населенню житлово-комунальних послуг органам місцевого самоврядування у ролі підрядників необхідно активніше залучати приватний бізнес на конкурсній основі. При цьому доцільно віддавати перевагу організаціям, які готові якісно виконувати повний обсяг робіт (перелік фіксується у договорі), при обмеженому обсязі фінансування (найменшій вартості) цих робіт.

По окремих видах робіт і послуг (у більшості випадків це сфера управління житлом, його утримання та ремонт) при широкому залученні приватних підприємств ціни формуються на конкурсній основі, що сприяє подальшому формуванню реального ринкового середовища.

У Харківській області станом на 01.07.2007 р. [13] до обслуговування житлового фонду залучено 16 приватних підприємств (Валківсь-

кий район – 1; Дергачівський район – 4; Зміївський район – 1; Лозівський район – 1; Харківський район – 1; м. Ізюм – 1; м. Куп'янск – 1; м. Лозова – 6), які утримують 5,4% багатопверхових будинків. Тоді як у Донецькій області цей показник становить 16,9%; у Дніпропетровській – 14,9%; у Луганській – 14,7%. Однак у переважній більшості міст (селищ) зберігається монополія комунальних житлово-експлуатаційних діляниць. На ринку послуг спостерігається недостатність пропозицій, тому власники житлових будинків не завжди мають можливість обирати серед виконавців зазначених послуг найкращого.

Сучасний ринок розглядається як сукупність правових актів, за допомогою яких формуються, розвиваються та регулюються ринкові відносини банківських, фінансових та податкової систем, ціноутворення та сфери широкого використання договірних відносин. Тому формування реального ринкового середовища, навіть впровадження окремих елементів ринкових відносин у житловій та комунальній сферах, відбувається повільно й в обсягах, недостатніх для створення комфортних умов проживання в існуючому житловому фонді. Ця обставина спричинена низькою ліквідністю активів у зв'язку із критичним рівнем їх зносу, неврегульованістю у питаннях обороту майна, оцінки й реєстрації власності, значними обсягами як кредиторської, так і дебіторської заборгованості організацій ЖКГ (дебіторська та кредиторська заборгованість підприємств Харківської області станом на 01.06.2007 р. становила 850,3 млн. грн. та 873,3 млн. грн. відповідно), відсутністю реальної конкуренції в результаті монополії, що зберігається на підприємствах ЖКГ, через які проходить значний фінансовий потік [13].

Незважаючи на те, що більшість комунальних підприємств є монополістами, що призводить до змушеного укладання договорів та затримує розвиток реальної конкуренції й формування реального ринкового середовища, ефективно застосування змішаної форми господарювання шляхом створення акціонерних товариств за участю органів місцевого самоуправління й приватного бізнесу.

Для створення реального ринкового середовища у сфері ЖКГ необхідно створити інформаційний ресурс (включає повну й достовірну інформацію про технічні характеристики житла, ціни і тарифи, керуючі та обслуговуючі організації, обсяги робіт, які виконуються та ін.), що дозволить одержати потенційним керуючим й обслуговуючим житло організаціям інформацію про стан об'єкта управління, зробити оцінку необхідних обсягів робіт і їхньої вартості, а власники житла на основі даної інформації отримають можливість вибору організації, яка при певних фінансових ресурсах забезпечить найкраще утримання

житлового фонду, якісно й у повному обсязі буде надавати житлово-комунальні послуги.

Для більшої оптимізації договірних відносин необхідно працювати у наступних напрямках:

- чітко формулювати права, обов'язки та відповідальність сторін по відношенню один до одного;
- враховувати платоспроможність населення при оплаті послуг, наданих підприємствами;
- передбачати конкурсні процедури, які б не мали формальний характер, з відбору підприємств щодо надання послуг;
- проводити агітаційну та роз'яснювальну роботу з населенням для підвищення активності в укладанні договорів;
- чітко регламентувати взаємовідносини між підприємствами в процесі надання житлово-комунальних послуг;
- сприяти створенню необхідних умов для професійного управління житловим фондом;
- впроваджувати системи страхування ризиків.

Договірні відносини сприяють створенню на ринку конкуренції, яка, в свою чергу, сприяє розмаїтості договірних відносин, незалежності вибору, заміні адміністративного типу відносин, що регулюють господарську діяльність за допомогою видання розпоряджень і директив в умовах твердого закріплення підприємств за певними сферами діяльності і територіями.

Таким чином, формування і розмаїтість договірних відносин має величезне значення для такої соціально значимої галузі як житлово-комунальне господарство. Органам місцевого самоврядування необхідно сприяти подальшому розвитку договірних відносин, оскільки вони сприяють реалізації та захисту прав громадян на надання якісних і в необхідному обсязі житлово-комунальних послуг, захищають інтереси організацій і підприємств, які надають житлово-комунальні послуги.

1. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003 р. // Відомості Верховної Ради. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356 (із подальшими змінами і доповненнями).

2. Про захист прав споживачів: Закон України № 1023-XII від 12.05. 1991 р. // Відомості Верховної Ради. – 1991р. – № 30. – Ст. 379 (із подальшими змінами і доповненнями).

3. Конституция, закон, подзаконный акт / Под ред. Ю.А.Тихомирова. – М.: Юридическая литература, 1994. – 136 с.

4. Бахрах Д.Н., Демин А.В. Административный договор: вопросы теории // Рос. юридический журнал. – 1995. – № 2. – С. 69-79.

5. Иванов В. В. К вопросу об общей теории договора // Государство и право. – 2000. – № 12. – С. 73-79.

6. Господарський кодекс України №436-IV від 16.01.2003 р. // Відомості Верховної

Ради. – 2003. – № 18, № 19-20, № 21-22. – Ст. 144 (із подальшими змінами і доповненнями).

7.Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки: Закон України №1869-IV від 24.06.2004 р. // Відомості Верховної Ради. – 2004. – №46. – Ст. 512.

8.Про житлово-комунальні послуги: Закон України №1875-IV від 24.06. 2004 р. // Відомості Верховної Ради. – 2004 р. – №47. – Ст. 514 (із подальшими змінами і доповненнями).

9.Про затвердження Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій: Постанова Кабінету Міністрів України №560 від 12.07.2005 р.// Урядовий кур'єр. – 2005 р. – №137.

10.Про затвердження Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення та типового договору про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення: Постанова Кабінету Міністрів України №630 від 21.07.2005 р. // Урядовий кур'єр. – 2005. – №186.

11.Петрова Е.Ф., Шапиро М.Д. Развитие конкуренции в сфере обслуживания жилищного фонда. – М.: Фонд "Институт экономики города", 2002. – 92 с.

12.Коллегия Минжилкоммунхоза рекомендовала Харьковскому горсовету привести в соответствие с законом деятельность "Жилкомсервиса" // Офіційний сайт Харківської облдержадміністрації – 2007.

– [http://www.kharkivoda.gov.ua/news.php?news=5463&calendar\\_month=7-07&lang=ru](http://www.kharkivoda.gov.ua/news.php?news=5463&calendar_month=7-07&lang=ru)

13.Про стан реформування житлово-комунального господарства Харківської області: Рішення колегії №9 від 26.07.2007 р. // Офіційний сайт Мінжитлокомунгосп України. – 2007. – <http://www.minjkg.gov.ua/index.php?id=79>.

14.Договір про надання житлово-комунальних послуг м.Харків // Слобода. – 2006. – № 95/1. – С. 2.

*Отримано 01.10.2007*

УДК 65.011.12

Є.В.ГАВРИЛИЧЕНКО

*Харківська національна академія міського господарства*

## **СУЧАСНА ПАРАДИГМА ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ ФУНКЦІОНУВАННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА**

Аналізується сутність поняття „економічний механізм” для подальшого визначення цього поняття та елементів економічного механізму функціонування житлово-комунального господарства.

Житлово-комунальне господарство (ЖКГ) – це багатогалузеве господарство, яке охоплює найважливіші сторони життя сучасного міста, налічує декілька тисяч підприємств і організацій, де експлуатується майже 25% основних фондів держави, зайнято до 5% працездатного населення країни, які щороку надають мешканцям міст і сіл більше 40 видів послуг, що в грошовому виразі складає суму понад 6 млрд. грн. Незважаючи на масштабність та значимість галузі, існує ряд невір-